



Política Orientación e Instrucción sobre el Servicio Público Registral en asuntos Rurales y Formalización de la Propiedad

Proceso Control a la Gestión de la Política de Tierras

Código: MP - CSOS - PO - 03 - PL - 01

Versión: 01

Fecha: 14 de Diciembre de 2023

Equipo de Trabajo:

MARÍA JOSÉ MUÑOZ GUZMÁN

**Superintendente Delegada Para La Protección,
Restitución y Formalización de Tierras.**

JAVIER ERNESTO GUTIÉRREZ RODRÍGUEZ

**Coordinador Grupo de Apoyo a la Gestión de las
Políticas de Tierras.**

Eliana Cagua Murillo

Laura Carolina Bello Perdomo

Natalia Stefania Becerra Montaña

**Grupo de Apoyo a la Gestión de las Políticas de
Tierras.**



Diciembre 2023

República de Colombia
Ministerio de Justicia y del Derecho
Superintendencia de Notariado y Registro

Tabla de contenido

1. Introducción	3
2. Objetivo General	3
3. Objetivos Específicos.....	4
4. Alcance	4
5. Marco Normativo General.....	5
6. Marco Normativo Específico	6
7. Marco Conceptual.....	10
8. Partes Interesadas.....	12
9. Desarrollo de la Política de orientación e instrucción sobre el serviciopúblico registral en asuntos rurales y formalización de la propiedad	14
10. Glosario	16
11. Bibliografía.....	17

1. Introducción

Son muchos los problemas territoriales que existen hoy en Colombia, los cuales han sido heredados históricamente de los diferentes procesos de colonización que se dieron en el país, generando la prolongación de muchos conflictos en zonas rurales tales como: Trabajadores rurales sin tierra, tierras en manos de narcotraficantes y grupos armados ilegales y afrodescendientes e indígenas luchando por la protección de sus tierras.

Siguiendo los lineamientos establecidos por la Corte Constitucional en sentencia C077 de 2017 en la que se indica que de acuerdo con los artículos 58, 60 y 64 de la Carta Política, el Estado se encuentra obligado a reconocer seguridad jurídica de la propiedad “ (...) *al establecer que nuestro ordenamiento jurídico protege tres dimensiones del derecho al acceso a la tierra. (i) La garantía de la seguridad jurídica de las diferentes formas de tenencia de la tierra, lo que incluye el respeto por la propiedad, la posesión, la ocupación, la mera tenencia, entre otras. (...)*”

Reconociendo la complejidad del problema agrario en el país La Superintendencia de Notariado y Registro a partir de la creación de la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras ha venido fortaleciendo la inspección, vigilancia y control de la propiedad del país, dando cumplimiento a los objetivos establecidos por la entidad y cumpliendo con la normatividad vigente.

Por lo anterior, esta entidad ha encaminado sus esfuerzos a la creación de una política para la orientación e instrucción sobre el servicio público registral en asuntos rurales y formalización de la propiedad, que tiene como propósito brindar seguridad jurídica especialmente a los trabajadores rurales y a las víctimas del conflicto armado respecto de la tenencia de la tierra.

2. Objetivo General

Garantizar la guarda de la fe pública y la seguridad jurídica respecto de los bienes inmuebles rurales, la formalización de la propiedad y excepcionalmente sobre los asuntos urbanos que la ley otorgue a la Delegada para la Protección, Restitución y

Formalización de Tierras, mediante la formulación y puesta en práctica de una política encaminada a la orientación e instrucción sobre el servicio público registral y la formalización de la propiedad.

3. Objetivos Específicos

- Ejercer la orientación e instrucción sobre el servicio público registral que prestan las Oficinas de Registro Instrumentos Públicos, con el fin de apoyar el cumplimiento eficiente, eficaz y oportuno de este; apoyando así los procesos de titulación masiva de predios a la población y aquellos procesos relacionados con el saneamiento de la propiedad.
- Establecer, mantener y actualizar según corresponda los manuales y reglamentos generados con el fin de guiar a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y demás actores internos y externos relacionados por los procesos de tierras que adelanta y acompaña la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras de la SNR.

4. Alcance

La Política de Orientación e Instrucción sobre el servicio público registral en asuntos rurales y formalización de la propiedad de la Superintendencia de Notariado y Registro se encuentra encaminada a la orientación, vigilancia y control sobre el servicio público registral que prestan las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, en relación con los predios rurales, la formalización de la propiedad y excepcionalmente sobre los asuntos urbanos que la ley otorgue a la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, razón por la cual impactara a los trabajadores rurales, a las víctimas del conflicto armado y en general a los funcionarios de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y de la Superintendencia de Notariado y Registro, cuyas funciones están relacionadas con la población citada en los términos expuestos en las leyes que reglamentan el acceso a los bienes inmuebles.

5. Marco Normativo General

- Constitución Política Su artículo 64 establece que “es deber del Estado promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios, en forma individual o asociativa, y a los servicios de educación, salud, vivienda, seguridad social, recreación, crédito, comunicaciones, comercialización de los productos, asistencia técnica y empresarial, con el fin de mejorar el ingreso y calidad de vida de los Trabajadores rurales”.
- Ley 21 de 1991: “Por medio de la cual se aprueba el Convenio número 169 sobre pueblos indígenas y tribales en países independientes, adoptado por la 76ª. Reunión de la Conferencia General de la OIT, Ginebra, 1989.”
- Ley 160 de 1994: Por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural
- Ley 906 de 2004: “Por la cual se expide el Código de Procedimiento Penal”.
- Ley 1579 de 2012 “Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones”.
- Ley 1564 de 2012 “Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones”.
- Ley 1561 de 2012 “Por la cual se establece un proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, sanear la falsa tradición y se dictan otras disposiciones.”
- Ley 1448 de 2014 “Por la cual se dictan medidas de atención, asistencia y reparación integral a las víctimas del conflicto armado interno”.
- Ley 1930 de 2018 “Disposiciones del sistema nacional ambiental.”
- Decreto 2811 de 1974 “Por el cual se dicta el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente”
- Decreto 4800 de 2011 “Por el cual se reglamenta la Ley 1448 de 2011 y se dictan otras disposiciones”.
- Decreto 698 de 2013 “Por el cual se reglamenta la transferencia de bienes inmuebles con declaratoria de extinción del derecho del dominio a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas”.
- Decreto 2723 de 2014” Por el cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Notariado y Registro”.
- Decreto 1858 de 2015: “Por el cual se adiciona el capítulo 15 al Título 6 de

la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1069 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho, relacionado con la Apertura de Matrícula Inmobiliaria de Bienes Baldíos.”

- Sentencia C077 de 2017 Norma que crea zonas de interés de desarrollo rural, económico y social – ZIDRES.
- Decreto 902 de 2017 “Por el cual se adoptan medidas para facilitar la implementación de la Reforma Rural Integral contemplada en el Acuerdo Final en materia de tierras, específicamente el procedimiento para el acceso y formalización y el Fondo de Tierras”
- Decreto 578 de 2018 “Por el cual se modifican parcialmente las funciones de la Superintendencia de Notariado y Registro.”
- CONPES 3958 de 2019 En donde se estipulan los lineamientos políticos para la continuación de la implementación de la política de catastro multipropósito.”

6. Marco Normativo Específico

- Instrucción Administrativa Conjunta 20 del 2004: “Enajenación de bienes inmuebles en zonas de desplazamiento.”
- Instrucción Administrativa Conjunta 24 del 2004: “Protección de bienes población rural desplazada (Ley 387 de 1997 y Decreto 2007 de 2001).”
- Instrucción Administrativa Conjunta No 11 de 2010: “Actualización y/o aclaración para corrección de áreas y/o linderos de inmuebles.”
- Instrucción Administrativa 15 del 2010: “Procedimiento de protección registral y notarial para la protección de derechos patrimoniales de bienes inmuebles ubicados en zonas declaradas en desplazamiento forzado o inminencia de desplazamiento (ruta colectiva).”
- Instrucción Administrativa 17 del 2010: “Procedimiento de protección registral de los derechos patrimoniales sobre bienes inmuebles ingresados por el INCODER en el Registro Único de Predios y Territorios Abandonados por la Violencia. (Ruta Individual)”
- Instrucción Administrativa 28 del 2010: “Autorización de escrituras públicas de actos jurídicos que impliquen transferencia de dominio de predios, ubicados en zonas de desplazamiento forzado o en inminente riesgo de desplazamiento.”

- Instrucción Administrativa Conjunta 19 del 2011: “Inscripción de resoluciones de adjudicación INCORA - UNAT E INCODER.”
- Instrucción Administrativa 14 del 2012: “Trámite notarial de sucesión y su registro respecto de predios ubicados en zona declarada en desplazamiento forzado.”
- Instrucción Administrativa Conjunta 16 del 2012: “Orientaciones con relación al trámite de solicitudes de protección de predios abandonados por causa de la violencia - Ruta Individual.”
- Instrucción Administrativa Conjunta 18 del 2012: “Procedimiento Administrativo de Restitución de Tierras Despojadas a las Víctimas del Conflicto Armado Ley 1448 de 2011 y Decretos 4829 de 2011 y 4800 de 2011.”
- Instrucción administrativa 1 de 2013: “Aplicación y alcance de la ley 1561 de 2012. Incorporación masiva de información desde el antiguo sistema registral hacia el folio real de matrícula inmobiliaria.”
- Instrucción Administrativa 9 del 2013: “Procedimiento de protección registral de derechos patrimoniales sobre territorios de comunidades indígenas y negras. (ruta étnica)”
- Instrucción Administrativa No. 8 del 10 de octubre de 2013: “Control de legalidad para evitar la acumulación del predio inicialmente adjudicados como baldíos”
- Instrucción conjunta número 13 de 2014: “Sentencias de declaración judicial de pertenencia sobre terrenos presuntamente baldíos y acciones a seguir.”
- Instrucción administrativa 14 de 2014: “Instructivo para la calificación de documentos correspondientes al programa de vivienda gratuita del gobierno nacional de conformidad con la ley 1537 de 2012.”
- Instrucción administrativa 03 de 2015: “Identidad jurídico- registral de bienes baldíos urbanos de propiedad de las entidades territoriales cedidos por la nación, en virtud de la ley.”
- Instrucción Administrativa 10 del 2016: “Nuevo procedimiento para la inscripción de medidas de protección patrimonial individual para predios rurales y urbanos.
- Instrucción Administrativa 18 del 2 de noviembre de 2016: “Reserva de las actuaciones de extinción de dominio, Tramite registral de imposición y levantamiento de las medidas cautelares ordenadas dentro de procesos de extinción de dominio”
- Instrucción Administrativa No. 9 del 27 de abril de 2017: “Alcance del párrafo 3º del artículo 3º de la Ley 1776 del 29 de enero de 2016, en cuanto a la interpretación a la prohibición consagrada en el inciso 9º del

artículo 72 de la Ley 160 de 1994.”

- Instrucción administrativa No. 01 de 2017: “Modificación Instrucción Administrativa Conjunta 13 SNR/251 INCODER del 13 de noviembre de 2014”
- Instrucción administrativa 10 de 2017: “Protocolo solicitud y expedición de certificados especiales para pertenencia (artículo 375 del Código general del proceso)”
- Instrucción administrativa 11 de 2017: “Adición a la instrucción administrativa 03 del 26 de marzo de 2015: identidad jurídico—registral de bienes baldíos urbanos de propiedad de las entidades territoriales cedidos por la nación en virtud de la ley.”
- Instrucción administrativa 14 de 2017: “Protocolo para la presentación de registro de sentencias de pertenencia sobre predios urbanos baldíos o bienes fiscales.”
- Instrucción administrativa 11 de 2018: “Modificación instrucción administrativa 04 del 09 de marzo de 2017: Utilización del Plano Predial Catastral en la Cesión de bienes entre Entidades Públicas para el desarrollo de programas de vivienda de interés social.”
- Instrucción administrativa 13 de 2018: “Lineamientos para la aplicación de la resolución conjunta SNR no. 1732 / IGAC no. 221 del 21 de febrero de 2018: Actualización de áreas y linderos.”
- Instrucción Administrativa Conjunta 15 del 2018: “Cancelación de medidas de protección por ruta colectiva.”
- Instrucción administrativa 18 de 2018: “Registro de resoluciones en las que consten cambios de uso del suelo en los municipios.”
- Instrucción administrativa 02 de 2019: “Plano Predial Catastral, Plano Topográfico y Ficha Predial en la cesión de bienes fiscales para vivienda de interés social.”
- Instrucción administrativa 03 de 2019: “Procedimiento para el registro de los actos en los que consten cambios en la clasificación del suelo en los municipios.”
- Instrucción administrativa 14 de 2020: “Efectos de la inscripción en registro del Acto Administrativo proferido en virtud del Decreto 578 de 2018.”
- Resolución Conjunta SNR No. 1732 / IGAC No. 221 del 21 de febrero de 2018: “Por medio de la cual se establecen lineamientos y procedimientos para la corrección o aclaración, actualización, rectificación de linderos y área, modificación física e inclusión de área de bienes inmuebles.”
- Resolución Conjunta IGAC No. 642 / SNR No. 5731 del 30 de mayo de 2018: “Por la cual se adopta el modelo común de intercambio LADM_COL.”

- Resolución 3421 del 6 de abril de 2018: “Por la cual se delega la función respecto del Decreto 578 de 2018”.
- Resolución 3422 del 6 de abril de 2018: “Creación del comité para definir y priorizar las zonas para la implementación de las funciones asignadas por Resolución 3421.”
- Resolución 4209 del 24 de abril de 2018: “Define la implementación y se establece el procedimiento para la aplicación del Decreto 0578 de 27 de marzo de 2018.”
- Resolución 4591 del 7 de mayo de 2018: “Por la cual se crea un grupo interno de trabajo de la Superintendencia de Notariado y Registro y se le asignan funciones de policía judicial.”
- Resolución 4721 del 10 de mayo de 2018: “Modifica el artículo 6 de la Resolución 4209 del 24 de abril de 2018.”
- Resolución 7766 del 05 de julio de 2018: “Modifica los literales a y b del artículo 8 de la Resolución 4209 del 24 de abril de 2018.”
- Resolución Conjunta 5204 de 2019: “Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución Conjunta SNR No. 1732/ IGAC No. 221 del 21 de febrero de 2018.”
- Resolución 6610 de 2019: “Por el cual se fijan tarifas por concepto del ejercicio de la función registral.”
- Resolución 1058 del 05 de febrero de 2020: “Por medio de la cual se subrogan las Resoluciones 4209 del 24 de abril de 2018, 4271 del 10 de mayo de 2018 y 7766 del 05 de julio de 2018, y se establece el nuevo procedimiento para la verificación de las matrículas inmobiliarias rurales dispuestas por el Decreto 0578 del 27 de 2018.”
- Resolución 2992 del 18 de marzo de 2020: “Por medio de la cual se reglamenta el funcionamiento y el procedimiento de las jornadas especiales de registro móvil de instrumentos públicos.”
- Resolución 03294 de 2020: “Por la cual se modifican y se ordena crear y adoptar unos códigos de especificación para los actos objeto de inscripción en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y se ordenan otras disposiciones.”
- Circular No. 030 del 26 de enero de 2012: “Aclaración Instrucción Administrativa No. 19 del 27 de abril de 2011, respecto del "II Procedimiento para el registro de las resoluciones expedidas por el INCORA o INCODER con anterioridad a la fecha de este instructivo".
- Circular No. 1360 del 21 de agosto de 2013: “Orientación con relación al Inciso 14 del artículo 72 de la Ley 160 de 1994, y a la inscripción de las obligaciones a las que quedan sometidos los adjudicatarios de terrenos

baldíos y sus posteriores adquirientes.”

- Circular Conjunta No. 044 del 19 de febrero de 2014: “Modificación actos administrativos de adjudicación de baldíos que imponen restricción a actos de compraventa, su respectiva inscripción y efectos.”
- Circular 96 de 2014: “Se deja sin efecto la Circular 1747 del 22 de octubre de 2013, y se especifica el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, SINAP.”
- Circular 949 del 2017: “Cancelación de medidas de protección por ruta colectiva.”
- Circular 1095 del 27 de marzo de 2017: “Cumplimiento de la instrucción administrativa No. 18 de 2016.”

7. Marco Conceptual

En Colombia la tierra sigue siendo uno de los factores de producción y desarrollo más relevantes para el país, en los últimos 40 años se han vivido diversas reformas a los regímenes de tierras que buscan clarificar la estructura y tenencia de la tierra, sin embargo determinantes episodios y conflictos históricos han estado ligados a las formas de apropiación del territorio junto con el modelo económico en el que el control de la tierra se convierte en una tendencia dominante que en ocasiones está directamente relacionada con el conflicto armado.

En este contexto, los esfuerzos de algunos gobiernos se han traducido en leyes, tal es el caso de la ley 200 de 1936 que pretendió modernizar la estructura de la tenencia de la tierra, dar un impulso al concepto de uso económico del suelo, clarificar los derechos referentes a la propiedad y la posesión de baldíos y en especial trato de resolver los conflictos agrarios que se resumían en un conjunto de privilegios políticos y sociales, la mayor parte de la población eran trabajadores rurales sin tierra y agricultores desplazados con enormes obstáculos para poder mantenerse en sus territorios dada la violencia política y social que se enmarca en la época.

Posteriormente, desde los años sesenta, Colombia aplicó el concepto de reforma agraria con la expedición de la ley 135 de 1961 complementada por la ley 1 de 1968, por medio de la cual se crea el INCORA como entidad encargada de promover el acceso a la propiedad rural, esta tendría la potestad de administrar las tierras baldías de la Nación, adjudicar y crear nuevas reservas, fomentar la colonización, administrar el Fondo Nacional Agrario y recuperar la información que

orientara el desarrollo sobre la tenencia y explotación de la tierra.

Posteriormente la ley 4 de 1973 estableció nuevos criterios para la calificación de predios como adecuadamente explotados, redujo los términos de adquisición de las tierras y agilizó los trámites de adjudicación de baldíos.

Los procesos relacionados con la adquisición y tenencia de tierras rurales adquirieron nuevos objetivos conforme a un contexto social de guerra en el campo, pobreza y desplazamiento forzado. Con la ley 35 de 1982 se amplió y reforzó programas de adquisición y dotación de tierras, obras de infraestructura, programas agropecuarios de fomento, vivienda, crédito, asistencia técnica, capacitación y organización campesina, dirigidos a beneficiar familias asentadas en los municipios seleccionados por el Plan Nacional de Rehabilitación.

La acción de la entidad encargada de la administración de las tierras baldías se vio favorecida a través de la ley 30 de 1988, pues buscaba la ejecución coordinada de distintos programas con entidades públicas, la creación de zonas específicas de reforma agraria, construcción de obras de infraestructura vial para acceder a dichas zonas, intentando con esto remover los obstáculos legales y procedimientos que hacían inaplicables la normatividad anterior, sin embargo esta reforma seguía favoreciendo a los dueños de grandes latifundios sin importar el uso del suelo.

Posterior a la expedición de la Constitución Política de 1991, nace la reforma agraria contemplada en la ley 160 de 1994, que tiene como objeto adelantar un reordenamiento rural mediante la compra y venta de tierras, el acceso progresivo a la propiedad de la tierra por parte de los agricultores, la mejora de los servicios públicos rurales y de la calidad de vida e ingreso de los trabajadores rurales.

Después del proceso de paz con las FARC llevado a cabo entre los años 2012-2018, fue expedido el Decreto 902 de 2017 por el cual se adoptaron medidas para facilitar la implementación de la Reforma Rural contemplada en el acuerdo final de paz en materia de tierras específicamente con el procedimiento para el acceso y formalización de la tierra y el Fondo de Tierras cuyo objetivo es principalmente sentar las bases para la transformación estructural del campo y contribuir a cerrar la brecha entre el campo y la ciudad, creando condiciones de bienestar y buen vivir para la población rural, integrar las regiones y contribuir a erradicar la pobreza.

En la actualidad el régimen de propiedad de la tierra en Colombia es el conjunto de derechos que el Estado reconoce y protege a los ciudadanos sobre parcelas

determinadas. Es un régimen legal heredado del Código Napoleón, que privilegia la propiedad titulada e inscrita en el registro de instrumentos públicos y privados sobre la ocupación y posesión material, dejando por fuera los derechos de muchos pequeños trabajadores rurales, para quienes rigen los sistemas informales de adquisición de la tierra.

Aunado a lo anterior, existen otras formas de ilegalidad de la adquisición de la tierra con recursos de enriquecimiento ilícito como el narcotráfico y la corrupción, o por la ampliación de cercas sobre terrenos baldíos o de uso público, por el registro de propiedad informal de personas sin derechos de propiedad, y los trabajadores rurales que han sido expulsados de sus tierras por presiones violentas.

La Superintendencia de Notariado y Registro en este contexto histórico ha venido evolucionando en relación con la protección de los derechos de los trabajadores rurales y de las víctimas del conflicto armado en Colombia, desde la expedición de la ley 1448 de 2011 se creó la Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras que tiene como objetivos, entre otros, fortalecer la inspección y vigilancia de la propiedad rural del país; fijar las políticas y adoptar los planes de protección y restitución jurídica de los inmuebles despojados; agilizar los procesos de registro de tierras que han sido ocupadas sin tener título pleno; clasificar el catastro y la tenencia de la tierra.

En ese sentido la Política de orientación e instrucción sobre el servicio público registral en asuntos rurales, formalización de la propiedad y excepcionalmente sobre los asuntos urbanos que la ley otorgue a la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras de la SNR, no sólo busca la seguridad jurídica de quienes ostentan la categoría de propietarios privados sino de aquellos quienes aún luchan por el acceso a la tierra con el fin hacer cumplir la función social de la propiedad rural desde el punto de vista registral.

8. Partes Interesadas

Los principales beneficiarios de la Política de orientación e instrucción sobre el servicio público registral en asuntos rurales y formalización de la propiedad de la Superintendencia de Notariado y Registro son los trabajadores rurales y víctimas del conflicto armado que hayan sido despojados de sus tierras rurales quienes deberán tener la responsabilidad de obrar de acuerdo con la normatividad vigente respetando los principios constitucionales.

Lo anterior, en la medida que las labores de orientación, vigilancia y control de las solicitudes elevadas a registro debe convertirse en un mecanismo ágil, eficiente y eficaz que le permita a los trabajadores rurales tener seguridad jurídica respecto de la titulación de tierras y con ello garantizar el derecho constitucional a la propiedad privada establecida en el artículo 58 de la Constitución Política Nacional, cuando ese derecho es adquirido con apego a las leyes civiles.

Teniendo en cuenta lo anterior, el control sobre la oportuna y adecuada inscripción de los actos de registro impactara al trabajador rural de la siguiente manera:

1. Con la Unificación de criterios de interpretación jurídica en cuanto a la normatividad vigente por parte de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos se prestará un servicio de manera ágil, eficiente, y oportuna a los requerimientos realizados por parte de los usuarios en materia rural y formalización de la propiedad.
2. Brindar a los usuarios seguridad jurídica al proceder a registrar de manera correcta los procesos relacionados con la adquisición y tenencia de tierras rurales, lo cual permitirá a los usuarios disponer de sus bienes, reconociéndose sus derechos al acreditar adecuadamente su titularidad, con lo cual podrán entre otras, acceder a los programas de beneficios, proyectos e incentivos que otorgue el Estado en materia agrícola a través de los entes territoriales y otras entidades públicas, logrando así una mayor estabilidad económica de dicha población.
3. Garantizar equidad a los usuarios en el acceso a la tierra con el fin hacer cumplir la función social de la propiedad rural desde el punto de vista registral.
4. Disminuir el número de notas devolutivas otorgadas de manera errada en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y así evitar procedimientos adicionales e innecesarios a los usuarios.
5. Disminuir el número de correcciones al interior de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, lo que permite mejorar la calidad del servicio registral y la disminución de los tiempos de espera para los usuarios.

Igualmente, podrán ser beneficiarias las distintas entidades que apoyen los procesos respecto del acceso y protección de los derechos sobre los bienes inmuebles rurales.

Así mismo serán beneficiarios las diferentes Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, quienes tendrán lineamientos claros en cuanto a la labor que realizan sobre los bienes inmuebles rurales y la formalización de la propiedad, sin embargo, son los primeros responsables de la aplicación eficaz y eficiente de la

Política de Tierras.

La Superintendencia de Notariado y Registro será responsable a través de la Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras de la orientación, vigilancia y control de los bienes inmuebles que se enmarquen en la Política de orientación e instrucción sobre el servicio público registral en asuntos rurales y formalización de la propiedad, quienes también serán beneficiarios al contar con lineamientos claros y precisos sobre los distintos procesos que se llevan a cabo en la misma dependencia.

9. Desarrollo de la Política de orientación e instrucción sobre el servicio público registral en asuntos rurales y formalización de la propiedad

De conformidad con lo establecido por el decreto 2723 de 2014 el desarrollo de la Política de orientación e instrucción sobre el servicio público registral en asuntos rurales y formalización de la propiedad, se encuentra a cargo de la Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras de la Superintendencia de Notariado y Registro, dependencia encargada de la vigilancia y control sobre el servicio público registral que prestan las Oficinas de Registro Instrumentos Públicos sobre los predios rurales, formalización de la propiedad y excepcionalmente sobre los asuntos urbanos que la ley otorgue a la delegada para la protección, restitución y formalización de tierras acatando los principios del Estatuto Registral y la normatividad vigente.

Por esta razón se estableció el procedimiento de Orientación e Instrucción a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos a través del Grupo de Apoyo a la Gestión de la Política de Tierras que cuenta con los recursos y el personal idóneo para brindar apoyo a los Registradores de Instrumentos Públicos, con el fin de obtener una correcta aplicación de la normatividad de tierras rurales sobre los folios de matrícula inmobiliaria.

Lo anterior se encuentra soportado en manuales, normograma, infografías, talleres, capacitaciones y evaluaciones que permiten la constante interacción entre la Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras con las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del País.

Adicional a lo anterior se implementó un canal de control en el procedimiento de orientación e instrucción a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, con el fin de verificar que Política de orientación e instrucción sobre el servicio público

registral en asuntos rurales y formalización de la propiedad se esté aplicando de manera correcta por parte de los Registradores de Instrumentos Públicos del país, teniendo como base las instrucciones dadas.

Con lo anterior, se busca brindar seguridad jurídica a los trabajadores rurales y a las víctimas del conflicto armado respecto de sus solicitudes y de la información contenida en los folios de matrícula inmobiliaria que podrán consultar en los canales habilitados por la Superintendencia de Notariado y Registro.

Teniendo en cuenta lo anterior se puede concluir que el principal punto de control será el cumplimiento de Política de orientación e instrucción sobre el servicio público registral en asuntos rurales y formalización de la propiedad de la Superintendencia de Notariado y Registro por parte de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos; quienes según ley 1579 de 2012 tienen como objetivo servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil, dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces y revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

Y que la orientación y seguimiento de la correcta aplicación de la Política de orientación e instrucción sobre el servicio público registral en asuntos rurales y formalización de la propiedad deberá ser realizado por la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de tierras a través del procedimiento y herramientas de apoyo mencionadas, teniendo en cuenta que es la dependencia encargada de fortalecer la inspección y vigilancia de la propiedad rural y la formalización de la propiedad en el país; razón por la cual la gestión que realice la misma, también será tomada como punto de control por las funciones que la ley le atribuye, los planes anuales de gestión y el mapa de procesos institucional establecido.

10. Glosario

- **Trabajador rural:** Para efectos de esta política deberá entenderse como trabajador rural a todo aquel que tenga cualquier tipo de relación jurídica con un predio que de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial-POT se encuentre en el área rural definida en la ley 388 de 1997 en su artículo 33 como “Los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas”, sin embargo, deberán tenerse en cuenta las excepciones sobre los predios urbanos que la ley otorgó a la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras.
- **Bienes Baldíos:** Se denomina bien baldío al terreno urbano o rural que forma parte de los bienes del Estado porque se encuentra dentro de los límites territoriales y carece de otro dueño.
- **Bienes de uso público:** Los bienes de uso público son aquellos inmuebles que, siendo de dominio de la Nación, una entidad territorial o de particulares, están destinados al uso de los habitantes.
- **Catastro:** Censo estadístico de los bienes inmuebles de una determinada población que contiene la descripción física, económica y jurídica de las propiedades rurales y urbanas.
- **Derechos Reales:** Es un derecho de contenido patrimonial que ejerce una persona sobre una cosa determinada, según lo definido por el artículo 665 del código civil son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda* y el de hipoteca.
- **Enriquecimiento Ilícito:** Conducta punible, que consiste en el aumento significativo del patrimonio de una persona y que no puede justificarse razonablemente en relación con los ingresos obtenidos en forma legítima.
- **Fe Pública:** La garantía que el Estado da en el sentido de que los hechos que interesan al derecho son verdaderos y auténticos.
- **Folio de Matricula Inmobiliaria:** Es la identificación única de cada bien inmueble alfanumérico que señalan la ubicación del bien, el departamento y la oficina de registro de instrumentos públicos que asienta cada uno de los títulos donde el bien inmueble esté involucrado.
- **Latifundios:** Porción de terreno de gran extensión que pertenece a un solo propietario.
- **Ocupación:** La ocupación es modo para adquirir el dominio de las cosas, y para adquirir el dominio de las cosas por medio de la ocupación es

necesario que no pertenezcan a nadie, además que la adquisición no esté prohibida por la ley o por el derecho internacional como se encuentra establecido en el artículo 685 del código civil.

- **Posesión:** La posesión es una forma de adquirir el dominio. Consiste en la tenencia material de una cosa determinada con el ánimo de señor y dueño.
- **Reforma Agraria:** Es un conjunto de medidas políticas, económicas y sociales impulsadas con el fin de modificar la estructura de la propiedad y producción de la tierra.
- **Tenencia:** Se refiere a los derechos de las personas o comunidades para administrar (poseer y utilizar) la tierra en la que residen.

11. Bibliografía

- <https://www.semillas.org.co/es/revista/un-tema-clave-para-la-paz>
- https://www2.javerianacali.edu.co/sites/ujc/files/node/field-documents/field_document_file/latenenciadelatierraylareformaagrariaencolombia.pdf
- <http://www.centrodememoriahistorica.gov.co/micrositios/balances-jep/tierras.html>
- <https://www.habitatbogota.gov.co/transparencia/informacion-interes/glosario/folio-matr%C3%ADcula-inmobiliaria>.
- <https://www.conservation.org/peru/novedades/2019/10/29/qu%C3%A9-es-tenencia-de-la-tierra>.
- Londoño, R., (2016). Tierras y Conflictos Rurales, Bogotá, Colombia: Centro Nacional de Memoria Histórica.

VERSIÓN DE CAMBIOS			
Código:	Versión:	Fecha:	Motivo de la actualización:
MP - CSOS - PO - 03 - PL - 01	01	14/12/2023	Se crea la Política la cual está encaminada a la orientación e instrucción sobre el servicio público registral y la formalización de la propiedad en la SNR.

ELABORACIÓN Y APROBACIÓN					
ELABORÓ	REVISIÓN METODOLOGICA	APROBÓ		Vo.Bo Oficina Asesora de Planeación	
Laura Carolina Bello Perdomo	Heyner Carrillo Romero	María José Muñoz Guzmán	Superintendente Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras.	Mauricio Alejandro Rodríguez González	Jefe de la Oficina Asesora de Planeación.
Natalia Stefania Becerra Montaña					
Grupo de Apoyo a la Gestión de la Política de Tierras - SDPRFT	Grupo de Arquitectura Organizacional y Mejoramiento Continuo de la Oficina Asesora de Planeación.	Javier Ernesto Gutiérrez Rodríguez	Coordinador del Grupo de Apoyo a la Gestión de la Política de Tierras -SDPRFT	Mónica Yaneth Galvis García.	Coordinadora del Grupo de Arquitectura Organizacional y Mejoramiento Continuo.
Fecha: 01 de Septiembre de 2023	Fecha: 11 de Septiembre de 2023	Fecha: 14 de Diciembre de 2023		Fecha Aprobación: 14 de Diciembre de 2023	